Diese Bekanntmachung auf der TED-Website: https://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:748109-2023:TEXT:DE:HTML

Deutschland-Essen: Komplett- oder Teilbauleistungen im Hochbau sowie Tiefbauarbeiten
2023/S 238-748109

Auftragsbekanntmachung

Bauauftrag

Rechtsgrundlage:
Richtlinie 2014/24/EU

Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber

I.1) **Name und Adressen**

Offizielle Bezeichnung: Immobilien Management Essen GmbH (IME)
Postanschrift: Kastanienallee 25
Ort: Essen
NUTS-Code: DEA13 Essen, Kreisfreie Stadt
Postleitzahl: 45127
Land: Deutschland
E-Mail: A.Heydorn@ime-essen.de
Telefon: +49 2012207515
Internet-Adresse(n):
Hauptadresse: https://www.ime-essen.de/
Adresse des Beschafferprofils: https://www.ime-essen.de/

I.2) **Informationen zur gemeinsamen Beschaffung**

Der Auftrag wird von einer zentralen Beschaffungsstelle vergeben

I.3) **Kommunikation**

Die Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/51aa9dfb-feb2-4669-b0d2-77a81b34d07e
Weitere Auskünfte erteilen/erteilt die oben genannten Kontaktstellen
Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen elektronisch via: http://www.deutsche-evergabe.de/dashboards/dashboard_off/51aa9dfb-feb2-4669-b0d2-77a81b34d07e

I.4) **Art des öffentlichen Auftraggebers**

Andere: Städtische Tochtergesellschaft

I.5) **Haupttätigkeit(en)**

Andere Tätigkeit: Übernahme und Steuerung von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Bereich der kommunalen Infrastruktur der Stadt Essen

Abschnitt II: Gegenstand

II.1) **Umfang der Beschaffung**

II.1.1) **Bezeichnung des Auftrags:**

Grundstückserwerb, Planung und Errichtung und/oder Umnutzung einer drei- bis vierzügigen Grundschule im Großraum Essen Rüttenscheid auf Grundlage einer Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB)

II.1.2) **CPV-Code Hauptteil**

45200000 Komplett- oder Teilbauleistungen im Hochbau sowie Tiefbauarbeiten

II.1.3) **Art des Auftrags**
Bauauftrag

II.1.4) **Kurze Beschreibung:**
Gegenstand des Vergabeverfahrens ist die Erbringung von Planungs- und Bauleistungen nebst Übereignung eines Grundstücks im Zusammenhang mit dem beabsichtigen Neubau und/oder Umnutzung eines Bestandsgebäudes einer 3-4-zügigen Grundschule im Großraum Rüttenscheid. Der Suchraum für die 3-4-zügigen Grundschule im Großraum Rüttenscheid ist begrenzt in nördlicher bis östlicher Richtung durch die Friedrichstraße, Hohenzollernstraße, Kronprinzenstraße, Ruhrallee, Töpferstraße, in südlicher Richtung durch die Eleonorastraße, Müller-Breslau-Straße, Franziskastraße, Martinstraß, Haumannplatz, Hufelandstraße und in westlicher Richtung durch die Holsterhauser Straße. Der Verkäufer eines geeigneten Grundstücks soll als Investor oder als Baupartner die Planung sowie Errichtung und/oder Umnutzung der Grundschule verantworten. Der Abschluss des Grundstückskaufvertrags und die Beauftragung der Planungs- und Bauleistungen erfolgt vorbehaltlich der Freigabe durch den Rat der Stadt Essen.

II.1.5) **Geschätzter Gesamtwert**

II.1.6) **Angaben zu den Losen**
Aufteilung des Auftrags in Lose: nein

II.2) **Beschreibung**

II.2.2) **Weitere(r) CPV-Code(s)**
45214200 Bauarbeiten für Schulgebäude
71000000 Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen
71320000 Planungsleistungen im Bauwesen

II.2.3) **Erfüllungsort**
NUTS-Code: DEA13 Essen, Kreisfreie Stadt
Hauptort der Ausführung:
Essen / Deutschland

II.2.4) **Beschreibung der Beschaffung:**
II.2.4) Beschreibung der Beschaffung: (4000 Zeichen)
(Art und Umfang der Bauarbeiten, Lieferungen oder Dienstleistungen bzw. Angaben der Bedürfnisse und Anforderungen)
Die Immobilien Management Essen GmbH („IME“) ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Stadt Essen. Sie ist spezialisiert auf die Steuerung und Verwaltung von Beteiligungen der Stadt Essen im Bereich der Immobilienwirtschaft sowie die Tätigkeit als geschäftsleitende Holding-Gesellschaft einschließlich der Erbringung zentraler Dienstleistungen (Übernahme von Querschnittsfunktionen) für die städtischen Beteiligungsgesellschaften sowie die Übernahme und Steuerung von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Bereich der kommunalen Infrastruktur der Stadt Essen.
Mit der Schulbauoffensive gemäß Ratsbeschluss vom 15. Februar 2023 (Drucksache 2012/2022/7) hat die Stadt Essen die Realisierung von Schulbauvorhaben in einem „5-Säulen-Modell“ beschlossen, wobei der IME eine erhebliche Rolle bei der baulichen Realisierung dieser Schulbauvorhaben zukommt.
Die IME sucht einen leistungsstarken und verlässlichen Partner zur Beschaffung einer geeigneten Grundstücksfläche im Großraum Essen Rüttenscheid sowie zur Umsetzung der für das ausgeschriebene Schulbauprojekt benötigten Planungs- und Bauleistungen. Kosten- und Terminsicherheit sind für die IME dabei oberstes Ziel. Die Planung und die bauliche Realisierung sollen durch einen Generalunternehmer durchgeführt werden.
Vom weiteren Ablauf nach Zuschlagserteilung ist es so, dass der im hiesigen Verfahren obsiegende Auftragnehmer zunächst die gemeinsame Planungsphase durchführt. Der künftige Auftragnehmer wird

die Planungsaufgabe in einem leistungsphasengerechten digitalen Gebäudemodell (BIM), das alle Fachplanungsleistungen berücksichtigt, bearbeiten. Mit Abschluss dieser gibt der Auftragnehmer ein Pauschalfestpreisangebot für die Ausführungsplanung und Bauleistungen ab. Entspricht dies den Projekt- und Budgetzielen der IME, soll der Auftragnehmer sodann vorbehaltlich der Entscheidung des Rates der Stadt Essen in einem Generalunternehmervertrag verpflichtet werden, für den vereinbarten Pauschalfestpreis sämtliche noch erforderliche Planungsleistungen sowie die termingerechte, schlüsselfertige und mangelfreie Herstellung des Objektes vorzunehmen.
Nähere Einzelheiten sind den Vergabeunterlagen zu entnehmen.

II.2.5) **Zuschlagskriterien**

Der Preis ist nicht das einzige Zuschlagskriterium; alle Kriterien sind nur in den Beschaffungsunterlagen aufgeführt

II.2.6) **Geschätzter Wert**

II.2.7) **Laufzeit des Vertrags, der Rahmenvereinbarung oder des dynamischen Beschaffungssystems**

Beginn: 02/06/2024
Ende: 30/04/2027
Dieser Auftrag kann verlängert werden: ja
Beschreibung der Verlängerungen:
Die vorstehenden Terminangaben stehen unter dem Vorbehalt einer Anpassung an die tatsächlichen Realisierungszeiträume des Projektes Grundschule im Großraum Essen Rüttenscheid. Die Laufzeit des Vertrages wird korrespondierend mit der abschließenden Projektrealisierung sein. Die vorstehenden Angaben sind daher unverbindlich.

II.2.9) **Angabe zur Beschränkung der Zahl der Bewerber, die zur Angebotsabgabe bzw. Teilnahme aufgefordert werden**

Geplante Mindestzahl: 3
Höchstzahl: 5
Objektive Kriterien für die Auswahl der begrenzten Zahl von Bewerbern:
Die Auswahlkriterien kommen zur Anwendung, wenn mehr als die angegebene Bewerberzahl die Eignungskriterien erfüllen. Die Bewerber mit der jeweils höchsten Punktzahl werden zur Angebotsabgabe aufgefordert.
Die Auswahl der Bewerber erfolgt auf der Grundlage der zum Nachweis der Eignung geforderten Angaben, Erklärungen und Unterlagen. Auswahlkriterien sind
• Umsatz des Bewerbers für Leistungen, die mit dem Auftragsgegenstand vergleichbar sind (10 %);
• Vorlage von 3 Referenzen mit den Angaben gem. Unterkriterien (90 %)
- Unterkriterium 1: Investor/Projektentwickler – Referenz Planung und Umsetzung von Bauprojekten (30 %);
- Unterkriterium 2: Referenz Bauunternehmer (vergleichbare Gebäudestruktur/ Nutzungsart) (30 %);
- Unterkriterium 3: Referenz Architekt – Schule (möglichst Bildungsbauten/Schulen / vergleichbare Gebäudestruktur/ Nutzungsart) (30 %).
Der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft hat jeweils die 3 Referenzen zu benennen, die für die Auswahlkriterien gewertet werden sollen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft die aus seiner/ihrer Sicht maßgebliche Entscheidungsgrundlage ggü. der Vergabestelle bestimmt. Es werden nur Referenzen gewertet, die den Vermerk haben. Sollten mehr als 3 Referenzen entsprechend gekennzeichnet sein, werden die 3 zu wertenden Referenzen nach der Reihenfolge der Nummerierung festgelegt.

II.2.10) **Angaben über Varianten/Alternativangebote**

Varianten/Alternativangebote sind zulässig: ja

II.2.11) **Angaben zu Optionen**

Optionen: ja

Beschreibung der Optionen:

Nähere Angaben sind den Vergabeunterlagen zu entnehmen.

II.2.13) **Angaben zu Mitteln der Europäischen Union**

Der Auftrag steht in Verbindung mit einem Vorhaben und/oder Programm, das aus Mitteln der EU finanziert wird: nein

II.2.14) **Zusätzliche Angaben**

Der Abschluss des Grundstückskaufvertrags und die Beauftragung der Planungs- und Bauleistungen erfolgt nach vorheriger Befassung und vorbehaltlich der Freigabe durch den Rat der Stadt Essen.

Abschnitt III: Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle und technische Angaben

III.1) **Teilnahmebedingungen**

III.1.1) **Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister**

Auflistung und kurze Beschreibung der Bedingungen:

Für die Bewerbung zur Teilnahme am Wettbewerb wird ein Teilnahmeantrag/Bewerbungsbogen zur Verfügung gestellt. Die Bewerbung hat unter Verwendung dieses Teilnahmeantrages/Bewerbungsbogens zu erfolgen. Formlose Bewerbungen werden nicht berücksichtigt. In den Bekanntmachungsunterlagen geforderte Nachweise sind mit dem Antrag vorzulegen.

- Gewerbeanmeldung,
- Handelsregisterauszug,
- Eintragung in der Handwerksrolle oder bei der Industrie- und Handelskammer,
- Unbedenklichkeitsbescheinigung der tariflichen Sozialkasse, nicht älter als 6 Monate,
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, nicht älter als 6 Monate,
- Freistellungsbescheinigung nach § 48b EStG,
- Qualifizierte Unbedenklichkeitsbescheinigung der Berufsgenossenschaft des zust. Versicherungsträgers mit Angabe der Lohnsummen, nicht älter als 6 Monate.
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB bzw. § 6 EU VOB/A vorliegen

Bewerbergemeinschaften müssen die geforderten Nachweise, Erklärungen und sonstige Angaben von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft einreichen. Sofern der vorgesehene Architekt (vgl. Ziff. II.2.9) Nachunternehmer des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft sein sollte, hat dieser ebenfalls entsprechende Eignungsnachweise vorzulegen. Hinweis für Bauunternehmen: Die Eignung kann durch Eintragung in die Liste des Vereins für Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (Präqualifikationsverzeichnis) nachgewiesen werden.

Sämtliche Bewerber haben vorzulegen:

- Eigenerklärung zur Umsetzung von Artikel 5k Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 833/2014 in der Fassung des Art. 1 Ziff. 15 der Verordnung (EU) 2022/1269 des Rates vom 21. Juli 2022. Hierzu ist das zur Verfügung gestellte Formblatt zu verwenden.
- Eigenerklärung zu § 22 des Gesetzes über die unternehmerischen Sorgfaltspflichten zur Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen in Lieferketten.

Hinweis der Vergabestelle:

Der Teilnahmewettbewerb dient der abschließenden Eignungsprüfung, d.h. die Eignungsunterlagen sind auch für wesentliche Baupartner nebst entsprechenden Verpflichtungserklärungen vorzulegen. Nicht ausreichend ist es insbesondere, das bauausführende Unternehmen erst nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs zu benennen. Ein Bewerber, der nicht selbst über die zur Ausführung eines Auftrags erforderlichen technischen Mittel verfügt, hat in seinem Teilnahmeantrag von sich aus darzulegen und den Nachweis zu erbringen, welche

Unternehmen, die solche technischen Mittel besitzen, er sich bei der Ausführung des Auftrages in der Weise bedienen wird, dass diese Mittel als ihm tatsächlich zu Gebote stehend anzusehen sind. Die Vergabestelle wird bei sog. „eignungsvermittelnden Nachunternehmern“ eine umfassende Eignungsprüfung durchführen. Sämtliche in der EU-Bekanntmachung geforderten Eignungsnachweise sind auch für „eignungsvermittelnde Nachunternehmer“ vorzulegen. Auf die Regelung in § 6d EU VOB/A wird hingewiesen.

III.1.2) **Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**

Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien:
- Darstellung der wesentlichen Parameter des für die Projektrealisierung vorgesehenen Grundstücks (z.B. Angaben zur Größe des Grundstücks; verkehrliche Anbindung des Grundstücks; Angaben über die Eignung des Grundstücks zur vorgesehenen Projektrealisierung unter Berücksichtigung der Schulbauleitlinie der Stadt Essen, Angaben über Anfahrts- und Haltemöglichkeiten für Schülerspezialverkehr, Busse, usw.)
- Nachweis über das Eigentum eines Grundstücks entsprechend der Angaben in Ziff. II.1.4. Sollte der Bewerber bzw. die Bewerbergemeinschaft nicht selbst Eigentümer des Grundstücks sein, sind Auskünfte über die Eigentumsverhältnisse zu geben und eine aussagekräftige Darstellung vorzulegen, wie das Grundstück verbindlich zur Verfügung steht. Ein Grundbuchauszug ist mit dem Teilnahmeantrag einzureichen.
- Aussagekräftige Darstellung, wie das Bau- und Planungsrecht zur Realisierung des vorliegenden Projekts hergestellt werden soll. Ggf. Nachweis über bestehendes Baurecht, wenn vorhanden.
- Eigenerklärung zum Umsatz des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft in den letzten 3 abgeschlossenen Geschäftsjahren.
- weitere Angaben gemäß Formblatt Teilnahmeantrag.

III.1.3) **Technische und berufliche Leistungsfähigkeit**

Auflistung und kurze Beschreibung der Eignungskriterien:
Die technische Leistungsfähigkeit ist durch Referenzen nachzuweisen. Anzugeben ist die jeweilige Referenz mit Darstellung der Projekte, den wesentlichen Projektdaten, der Art der vom Bewerber ausgeführten Leistungen unter Angabe von Auftragswert, Ausführungszeit, Auftraggeber und soweit datenschutzrechtlich zulässig den Kontaktdaten des Auftraggebers. Von Bewerbergemeinschaften sind die Referenzen insgesamt nachzuweisen, d. h. der Referenznachweis ist nicht von jedem Mitglied der Bewerbergemeinschaft einzeln zu führen. Die Referenzen sind ausschließlich mit den im Teilnahmeantrag enthaltenen Formblättern nachzuweisen. Alle Referenzen müssen im Zeitraum von 10 Jahren, gerech-net ab dem Datum der Veröffentlichung dieser EU-Bekanntmachung, begonnen, fertiggestellt und ab-genommen worden sein.
Hinweis der Vergabestelle: Im Rahmen der Eignungsprüfung besteht keine Beschränkung der Referenzanzahl. Auf Ziff. II.2.9) wird hingewiesen.

III.2) **Bedingungen für den Auftrag**

III.2.2) **Bedingungen für die Ausführung des Auftrags:**

Die Vergabe des Auftrages richtet sich unter anderem nach dem Gesetz über die Sicherung von Tariftreue und Mindestlohn bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (Tariftreue- und Vergabegesetz Nordrhein-Westfalen TVgG NRW) vom 21.03.2018 (TVgG). Hiernach müssen beauftragte Unternehmen sowie deren Nachunternehmer die nach dem TVgG festgelegten Mindestentgelte bzw. Tariflöhne zahlen und Mindestarbeitsbedingungen gewähren (§ 2 TVgG). Die Vergabestelle ist berechtigt, Kontrollen durchzuführen, um die Einhaltung dieser Pflichten zu überprüfen. Weitere Ausführungsbedingungen sind den Vergabeunterlagen zu entnehmen.

Abschnitt IV: Verfahren

IV.1) **Beschreibung**

IV.1.1) **Verfahrensart**

Verhandlungsverfahren

IV.1.3) **Angaben zur Rahmenvereinbarung oder zum dynamischen Beschaffungssystem**

IV.1.5) **Angaben zur Verhandlung**

IV.1.8) **Angaben zum Beschaffungsübereinkommen (GPA)**
Der Auftrag fällt unter das Beschaffungsübereinkommen: ja

IV.2) **Verwaltungsangaben**

IV.2.2) **Schlusstermin für den Eingang der Angebote oder Teilnahmeanträge**
Tag: 22/01/2024
Ortszeit: 12:00

IV.2.3) **Voraussichtlicher Tag der Absendung der Aufforderungen zur Angebotsabgabe bzw. zur Teilnahme an ausgewählte Bewerber**
Tag: 05/02/2024

IV.2.4) **Sprache(n), in der (denen) Angebote oder Teilnahmeanträge eingereicht werden können:**
Deutsch

IV.2.6) **Bindefrist des Angebots**
Das Angebot muss gültig bleiben bis: 31/05/2024

Abschnitt VI: Weitere Angaben

VI.1) **Angaben zur Wiederkehr des Auftrags**
Dies ist ein wiederkehrender Auftrag: nein

VI.3) **Zusätzliche Angaben:**

VI.4) **Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren**

VI.4.1) **Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren**
Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Rheinland
Postanschrift: Zeughausstraße 2-10
Ort: Köln
Postleitzahl: 50667
Land: Deutschland
E-Mail: VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de
Telefon: +49 1473055
Fax: +49 2211472889
Internet-Adresse: https://www.brd.nrw.de

VI.4.2) **Zuständige Stelle für Schlichtungsverfahren**
Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Rheinland
Postanschrift: Zeughausstraße 2-10
Ort: Köln
Postleitzahl: 50667
Land: Deutschland
E-Mail: VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de
Telefon: +49 01473055
Fax: +49 2211472889
Internet-Adresse: https://www.brd.nrw.de

VI.4.3) **Einlegung von Rechtsbehelfen**
Genaue Angaben zu den Fristen für die Einlegung von Rechtsbehelfen:
Die Vergabestelle weist nachfolgend auf die zulässigen Rechtsbehelfe und durch einen Bieter einzuhaltenden Fristen hin. Statthafte Rechtsbehelfe sind gem. §§ 160 ff. GWB die Rüge sowie der Antrag auf Einleitung eines

Nachprüfungsverfahrens vor der zuständigen Vergabekammer. Eine Rüge ist an die in Ziffer I.1) genannte Vergabestelle zu richten. Die zuständige Stelle für ein Nachprüfungsverfahren ist in Ziffer VI.4.1) genannt.
Der Nachprüfungsantrag ist unzulässig, soweit:
1. der Antragsteller den geltend gemachten Verstoß gegen Vergabevorschriften vor Einreichen des Nachprüfungsantrags erkannt und gegenüber dem Auftraggeber nicht innerhalb einer Frist von 10 Kalendertagen gerügt hat; der Ablauf der Frist nach § 134 Absatz 2 GWB bleibt unberührt,
2. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die aufgrund der Bekanntmachung erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der in der Bekanntmachung benannten Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
3. Verstöße gegen Vergabevorschriften, die erst in den Vergabeunterlagen erkennbar sind, nicht spätestens bis zum Ablauf der Frist zur Bewerbung oder zur Angebotsabgabe gegenüber dem Auftraggeber gerügt werden,
4. Mehr als 15 Kalendertage nach Eingang der Mitteilung des Auftraggebers, einer Rüge nicht abhelfen zu wollen, vergangen sind.
Satz 1 gilt nicht bei einem Antrag auf Feststellung der Unwirksamkeit des Vertrags nach § 135 Absatz 1 Nummer 2 GWB. § 134 Absatz 1 Satz 2 GWB bleibt unberührt.

VI.4.4) **Stelle, die Auskünfte über die Einlegung von Rechtsbehelfen erteilt**

Offizielle Bezeichnung: Vergabekammer Rheinland
Postanschrift: Zeughausstraße 2-10
Ort: Köln
Postleitzahl: 50667
Land: Deutschland
E-Mail: VKRheinland@bezreg-koeln.nrw.de
Telefon: +49 2211473055
Fax: +49 2211472889
Internet-Adresse: https://www.brd.nrw.de

VI.5) **Tag der Absendung dieser Bekanntmachung:**

06/12/2023